Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Herengracht 482
1017 CB Amsterdam

Postbus 10718
1001 ES Amsterdam
Telefoon 14 020
Amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 10718, 1001 ES Amsterdam

Ruimte en Duurzaamheid
T.a.v. [redacted]
[redacted]
Postbus 2758
1000 CT AMSTERDAM

Datum 26 november 2019
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Behandeld door [redacted], Monumenten en Archeologie,
[redacted]
Kopie aan
Bijlage

Onderwerp Reactie voorontwerpbestemmingsplan 6e herziening Landelijk Noord

Geachte [redacted], beste [redacted],

Naar aanleiding van uw verzoek d.d. 28 oktober 2019 om een reactie op het voorontwerpbestemmingsplan 6e herziening Landelijk Noord in het kader van het overleg art. 3.1.1. Bro heeft Monumenten & Archeologie (MenA) de volgende opmerkingen.

**Ten aanzien van archeologie**

Er zijn geen opmerkingen.

**Ten aanzien van bovengrondse cultuurhistorische waarden**

<u>Algemeen</u>

1. Graag in lid 4.3.2 'Cultuurhistorie en archeologie' van de toelichting beschrijven hoe er in de planvorming met het advies van MenA (Uitgangspunten ruimtelijke cultuurhistorische waarden Durgerdammerdijk 138, d.d. 28 juni 2016) rekening is gehouden en dit advies als bijlage aan de toelichting van het bestemmingsplan toevoegen.
2. Wij vinden dat herbestemming op deze locatie goed mogelijk is maar dat het bestemmingsplan nog veel te ruime bouwmogelijkheden biedt, dat er op afwijkende manier

ingegrepen wordt in de landschapsstructuur en dat het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan nog onvoldoende op elkaar aansluiten. De bijzondere karakteristieken van het beschermde dorpsgezicht Durgerdam worden daarom onvoldoend beschermd.

Bijlage bij de toelichting: Beeldkwaliteitsplan

1. Het beeldkwaliteitsplan moet als totaal inrichtingsplan dienen en voor de kwaliteit van de herontwikkeling zorgen zodat de opzet van de kavels en nieuwe bebouwing past bij de manier waarop nieuwe bebouwing historisch gezien toegevoegd is. Erfopzet van een boerderij met bijgebouwen is richtinggevend. Bijvoorbeeld een schuur (en dus ook een schuurwoning) heeft geen 'uitbouwen' met eenzelfde nok/goothoogte maar een ondergeschikt volume. Graag voorschriften in het beeldkwaliteitsplan opnemen voor bijbehorende bouwwerken en daarna het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan goed op elkaar aansluiten.
2. erfafscheidingen dienen onderdeel van de ontwerpopgave te zijn omdat ze een grote impact op het karakter van de buitenruimte kunnen hebben. Graag in het beeldkwaliteitsplan regelen hoe eventuele erfafscheidingen eruit moeten zien.

Regels

1. Er zijn bruggen binnen de bestemming 'Water' mogelijk gemaakt maar er is geen maximum aantal geregeld en er is geen specifieke locatie aangewezen. Ook al is dit conforme het bestemmingsplan Landelijk Noord (vastgesteld op 26 juni 2013) vinden wij het hier, op dit kleine plangebied, te ruim geregeld.
2. Er zijn bruggen en aanlandingsplekken van bruggen binnen de bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Veenweidegebied', 'Groen', 'Verkeer', 'Wonen – 1' en 'Wonen – 2'mogelijk gemaakt. Er is geen maximum aantal geregeld en er zijn geen specifieke locaties aangewezen. Ook al is dit conforme het bestemmingsplan Landelijk Noord vinden wij het hier, op dit kleine plangebied, te ruim geregeld.
3. Binnen de bestemming 'Verkeer' worden gebouwde parkeervoorzieningen mogelijk gemaakt. Een dergelijk cluster van parkeergarages is een nieuwe verschijning in Durgerdam. Graag alleen onbebouwde parkeervoorzieningen mogelijk maken op deze locatie.
4. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' worden bouwregels ten behoeve van aan-en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen geregeld. Daarin is geregeld dat gronden voor ten hoogste 50% worden bebouwd met aanbouwen, uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, zulks tot een maximum oppervlakte van 50 m² per hoofdgebouw. Wij zijn van mening dat een maximum oppervlakte van 50 m² per hoofdgebouw te fors is en dat aanbouwen en uitbouwen niet wenselijk zijn bij alle woningtypes. Graag voorschriften opnemen in het beeldkwaliteitsplan voor bijbehorende bouwwerken en daarna het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan goed op elkaar aansluiten.

5. In het beeldkwaliteitsplan is opgeschreven dat alle bebouwing, zowel het hoofdgebouw als de bijgebouwen, binnen de bouwvlakken gebouwd worden (blz. 28). In de regels van het bestemmingsplan is niet geregeld waar de bijgebouwen gebouwd kunnen worden. Graag bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan op elkaar aansluiten. Tevens regelen dat bijbehorende bouwwerken niet in de voortuinen van de woningen gebouwd kunnen worden.

1. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' is geregeld dat de goot- en bouwhoogte van aan- en uitbouwen ten hoogste respectievelijk 4 m en 7m bedraagt. Dit is even hoog als het hoofdgebouw terwijl aan- en uitbouwen ondergeschikt aan het hoofdgebouw dienen te zijn. Graag voorschriften opnemen in het beeldkwaliteitsplan voor bijbehorende bouwwerken en daarna het beeldkwaliteitsplan en het bestemmingsplan goed op elkaar aansluiten.
2. Binnen de bestemming 'Wonen – 1' worden bouwregels ten behoeve van erf- en terreinafscheidingen geregeld. Daarin is geregeld dat de maximale bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen 1 meter is. Terwijl wij deze hoogte aanvaardbaar vinden, zijn er in het beeldkwaliteitsplan echter geen erf- en terreinafscheidingen toegestaan (zie blz. 33 van het beeldkwaliteitsplan). Graag voor een goed afstemming met het beeldkwaliteitsplan zorgen.
3. In Artikel 14 'Algemene afwijkingsregels' is geregeld dat met een omgevingsvergunning afgeweken kan worden van de regels van het bestemmingsplan ten behoeve van, bijvoorbeeld, nutsvoorzieningengebouwen met een maximale bouwhoogte van 6 m en een maximaal bruto vloeroppervlak van 100 m² en van 3 meter diepe balkons, bordessen, galerijen, luifels, buitentrappen en lift- en trappenhuizen. Deze binnenplanse afwijkingsmogelijkheden zijn conforme het bestemmingsplan Landelijk Noord maar zijn voor deze locatie veel te ruim en daarom niet wenselijk. Graag de afwijkingsmogelijkheden inperken.

<u>Verbeelding</u>

1. Er staan nieuwe sloten in het plan getekend die veel breder zijn dan wat gangbaar is in het veenweidelandschap. Graag geen nieuwe waterlopen mogelijk maken die niet passen in de bestaande structuur van het veenweidelandschap – dat houdt verband met de onderlinge afstanden tussen de sloten, de richtingen van de sloten en de breedte.
2. Bijna alle nieuwe gebouwen hebben op de verbeelding dezelfde goot- en bouwhoogtes. Wij denken dat meer differentiatie in de bouwhoogtes wenselijk is, passend bij de organische opzet van een boerderij.
3. Graag de bestaande woning binnen de bestemming 'Wonen – 1' strak bestemmen.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Indien er nog vragen of onduidelijkheden zijn met betrekking tot de bovengrondse cultuurhistorische waarden, dan kunt u contact opnemen met [redacted], gebiedsadviseur Monumenten & Archeologie ([redacted]). Indien er nog vragen of onduidelijkheden zijn met betrekking tot archeologie, dan kunt u contact opnemen met [redacted], beleidsmedewerker Monumenten & Archeologie ([redacted]).

Met vriendelijke groet,

[redacted]

[redacted]
Hoofd afdeling Monumenten